

**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 05 septembre 2024 / Zitting van donderdag 05 september 2024

Avis / Adviezen

N.B. Les avis sont établis dans la langue de la demande de permis / De adviezen worden in de taal van de aanvraag opgesteld

AVENUE DES AZALÉES 19	2
RUE AUGUSTE LAMBIOTTE 99	3
RUE JOSEPH BRAND 152	3
AVENUE HUART HAMOIR 44	5
AVENUE GUSTAVE LATINIS 239	6
CHAUSSÉE DE HAECHT 359	7
AVENUE VOLTAIRE 9	8
RUE VERWÉE 19	9
PLACE PRINCESSE ELISABETH 20	10
RUE ROGIER 237	11
PLACE DE JAMBLINNE DE MEUX 13A	12
RUE DE LA MARNE 3	13
BOULEVARD LAMBERMONT 93	14
AVENUE PAUL DESCHANEL 9	15

AVENUE DES AZALÉES 19

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/514=020/019

Objet / Betreft: Dans un bâtiment à usage mixte (2 commerces et 13 logements) mettre en conformité l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles côté droit (passer de 13 à 14 unités), et la modification esthétique de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (2 commerces et 13 logements), mettre en conformité :
 - 1) l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles côté droit (passer de 13 à 14 unités), en dérogation aux art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (normes minimales de superficie, à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes manquant),
 - 2) la modification esthétique de la façade avant (cintrage), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 9 juillet 1912 visant à "construire une maison" ;
2. Vu l'autorisation du 25 juillet 1913 visant à "construire un mur de clôture" ;
3. Vu le refus de permis de bâtir du 18 juillet 1969 visant à "construire un immeuble de rapport après démolition des immeubles existants" mais délivré le 30 janvier 1970 par la Députation Permanente, ce permis est périmé ;
4. Vu le refus de permis d'urbanisme du 7 janvier 2020 visant à "dans un bâtiment à usage mixte (2 commerces et 13 logements), changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial en concept store (décoration, épicerie, bistronomie et traiteur)" ;
5. Vu que cet ensemble de style éclectique composé d'une maison bourgeoise et d'un vaste immeuble de rapport d'angle à rez-de-chaussée commercial date d'avant 1932 et qu'il est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;

SITUATION LICITE

1. Vu la confirmation du 13 novembre 2023 attestant de l'existence :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : 2 commerces et une conciergerie,
 - 3) aux étages 1 à 4 : 3 logements par étage (soit 12 logements au total),
 - 4) à l'étage 5 mansardé : locaux accessoires aux logements du bâtiment ;

SITUATION PROJETEE

1. Considérant que la demande vise à mettre en conformité la création d'un logement supplémentaire dans les combles (passer de 13 à 14 unités), que la nouvelle répartition se présente sous la forme de :
 - 1) au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - 2) au rez-de-chaussée : 2 commerces et 1 logement (conciergerie),
 - 3) aux étages 1 à 4 : 3 logements par étage (soit 12 logements au total),
 - 4) au 5ème étage mansardé gauche : locaux accessoires aux logements du bâtiment,
 - 5) au 5ème étage mansardé droit (avenue des pâquerettes) : un logement deux chambres ;

HABITABILITÉ

1. Considérant que dans ce bâtiment d'angle, le projet concerne uniquement le 5ème étage mansardé droit (avenue des Pâquerettes), afin d'y aménager un appartement de 2 chambres ;
2. Considérant que les appartements sous les toits sont climatiquement fragiles et sujets aux variations de température, que toutefois l'appartement projeté se situe sous un étage mansardé qui présente une bonne ventilation naturelle, ce qui permet de limiter les effets de surchauffe en cas de fortes chaleurs ;
3. Considérant que ce logement dispose de vues directes et droites vers l'extérieur conformément aux RRU et RCU ;
4. Considérant que les espaces projetés sont conformes aux normes minimales d'habitabilité en termes de hauteur sous-plafond et d'éclairage naturel ;
5. Considérant qu'actuellement aucune des 2 chambres (13,91m² et 13,53m²) ne présente la surface minimale requise de 14m², que ce déficit est minime et n'altère en rien l'habitabilité des espaces de nuit ;

COMMUNS

1. Considérant que l'accès aux compteurs est permanent au sous-sol ;
2. Considérant que le logement dispose d'une cave privative ;

3. Considérant que le projet prévoit également un espace pour le parcage vélos/poussettes dans la cour de l'immeuble et qu'il est facilement accessible depuis le rez-de-chaussée ;

FAÇADE

1. Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et le long d'un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;
2. Considérant que les 3 fenêtres en façade avant (type œil de bœuf) ont été remplacées par des velux, que cette intervention ne nuit pas à l'esthétique du bâtiment ;
3. Considérant que le châssis de lucarne avant est en bois, que toutefois, il ne respecte pas le dessin d'origine (cintrage) mais que cela ne nuit pas à l'esthétique du bâtiment ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

RUE AUGUSTE LAMBIOTTE 99

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/180=017/099

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, apporter des modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale, apporter des modifications esthétiques en façade avant (remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC imitation bois de couleur chêne), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du RCU (modification de châssis) (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE

1. Vu la situation licite du bien à savoir une maison unifamiliale ;

SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que la corniche est en bois respectant le modèle d'origine ;
2. Considérant que la porte d'entrée est d'origine et qu'elle est maintenue ;
3. Considérant que la demande vise à modifier en façade avant l'ensemble des châssis en bois vers du PVC de couleur imitation bois chêne ;
4. Considérant que ces derniers respectent les divisions d'origine et qu'ils ne dévalorisent pas l'esthétique de la façade ;
5. Considérant que les ferronneries en fer forgé du soupirail, du bel-étage et du 1er étage ne respectent pas le dessin de l'époque, que toutefois cette modification est acceptable et ne modifie pas l'aspect général de la façade ;
6. Considérant qu'un vitrage opaque est prévu pour le châssis au-dessus de la porte d'entrée ainsi que pour les impostes des châssis aux différents étages, que cette proposition nuit à l'esthétique de la façade et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑prévoir un vitrage transparent pour le châssis au-dessus de la porte d'entrée et pour les impostes des châssis aux différents étages.

RUE JOSEPH BRAND 152

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/209=155/152

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et un logement), changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce vers du commerce avec consommation sur place (restaurant), réaménager le bâtiment, réaliser les travaux structurels intérieurs, mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un bâtiment à usage mixte (un commerce et un logement) :
 - 1) changer l'utilisation du rez-de-chaussée de commerce vers du commerce avec consommation sur place (restaurant),
 - 2) réaménager le bâtiment, en dérogation à l'art. 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (absence local de stockage), aux art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Régional d'Urbanisme (RCU) (superficie chambre insuffisante), à l'art. 8 du Titre II du RCU (accès aux compteurs),
 - 3) réaliser des travaux structurels intérieurs (trémie, décroissement),
 - 4) mettre en conformité les modifications esthétiques en façade avant (les portes d'entrée, garde-corps, ferronneries au sous-sol et 1er étage), en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux de façade) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation du 19 juillet 1906 visant à "construire deux maisons (au 155/148)" ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 29 août 2006 visant à "étendre le commerce existant (restaurant) et réaménager un total de 4 logements dans les deux immeubles" (permis périmé le 16 juillet 2020) ;
3. Vu que cette maison à rez-de-chaussée commercial de l'architecte F. Hemelsoet date de 1906 et qu'elle est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels);

SITUATION LICITE

1. Vu la confirmation du 6 juin 2023 attestant de l'existence en situation licite d'un logement avec un commerce au rez-de-chaussée ;
2. Vu l'avertissement du 07 juillet 2020 portant sur les infractions urbanistiques suivantes :
 - 1) la modification de l'aspect architectural de la façade à rue par (CoBAT art. 98 2°) ;
 - 3) la pose de briques de verre au niveau de la baie du sous-sol en lieu et place d'un châssis en retrait doublé de ferronnerie.
 - 4) le remplacement de la porte d'accès au logement sans respect du modèle et des proportions de la porte d'origine : l'imposte, dont les dimensions sont supérieures à l'imposte d'origine, ne s'aligne pas avec celle de la porte d'entrée du commerce.
 - 5) le placement d'une tente solaire d'une saillie de plus de 12 cm par rapport à la façade et dont la largeur dépasse celle de la baie de la vitrine commerciale, sans le permis d'urbanisme requis
 - 6) le remplacement des châssis aux étages sans respect du cintrage des impostes des châssis d'origine
 - 7) le remplacement du châssis au niveau du balcon du 1er étage par un châssis sans allège en lieu et place d'un châssis avec allège, en plus du non-respect du cintrage de l'imposte du châssis d'origine
 - 8) le remplacement de la corniche sans le respect du modèle de la corniche d'origine.
 - 9) la création d'un auvent de +/- 5 m² en matériaux précaires, entraînant la couverture totale de la zone de cours et jardins

SITUATION PROJETÉE

1. Considérant que la demande vise à changer l'utilisation du rez-de-chaussée commercial vers du commerce avec consommation sur place (restaurant), que cette activité est conforme aux prescriptions de la zone d'habitation définies par le PRAS ;
2. Considérant toutefois que l'immeuble ne se situe pas en zone de liseré de noyau commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol, et que l'installation d'un établissement Horeca avec consommation sur place à un impact important sur son environnement direct, que la proposition n'est pas acceptable ;
3. Considérant que la note explicative stipule que le projet vise à réunir le rez-de-chaussée du bâtiment à l'immeuble voisin de droite (avenue Louis Bertrand 52-54), le restaurant « Brunch Corner » ;
4. Considérant qu'aucune connexion ni liaison directe n'existe entre les deux rez-de-chaussée, ce qui nuit au fonctionnement des deux entités ;
5. Considérant que l'aménagement du rez-de-chaussée est largement ouvert sur la zone de cours et jardins et s'avère donc préjudiciable à la quiétude en intérieur d'îlot, que dès lors cet espace extérieur ne peut en aucun cas être rendu accessible aux clients du commerce ;
6. Considérant au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de ne pas changer l'utilisation de ce local commercial ;

HABITABILITÉ

1. Considérant que des travaux sont projetés afin de redéfinir les espaces intérieurs aux 1er et 2ème étages ;
2. Considérant que le 1er étage accueille les espaces de vie ;
3. Considérant que le 2ème étage accueille en partie avant : un dressing et une chambre et une 2ème en partie arrière ;
4. Considérant que le 3ème étage, se compose de 3 chambres avec une salle de douche, qu'elles ne disposent pas des surfaces minimales requise de 9 m² en dérogation au RRU et RCU ;
5. Considérant que ces niveaux comportent 5 chambres et qu'aucune ne présente une surface minimum de 14 m² (la chambre principale), en dérogation avec les règlements urbanistiques en vigueur ;

6. Considérant que des travaux structurels sont réalisés afin de connecter le 3ème étage et l'espace sous toiture par le biais d'un escalier en colimaçon en partie centrale ;
7. Considérant que ce dernier ne dispose pas de 2,3m de hauteur sur la moitié de sa superficie, que dès lors, il y a lieu de le maintenir comme un local non-habitable ;

COMMUNS

1. Considérant que le logement et le commerce projeté disposent tous deux d'une entrée séparée ;
2. Considérant que l'ensemble des caves est privatisé au profit du commerce, en dérogation aux règlements urbanistiques en vigueur, en ce que le logement ne dispose d'aucun espace de rangement ;
3. Considérant que la note explicative stipule qu'une servitude de passage est prévue pour le logement afin d'accéder aux compteurs ;
4. Considérant qu'aucun document attestant de cela n'est fourni, que l'aménagement tel que présenté n'est pas conforme au bon aménagement des lieux, et par conséquent cette proposition est inacceptable ;

FAÇADES

1. Considérant que le projet fait partie d'un ensemble de deux maisons analogues avec le n° 148-150 à rez-de-chaussée commercial, de style Art nouveau ;
2. Considérant qu'au sous-sol, les briques de verre au niveau de la baie sont retirées, au profit d'un châssis doublé d'une ferronnerie, ce qui supprime la situation infractionnelle ;
3. Considérant que la demande vise à remplacer les deux portes d'accès, sachant que celle de droite est encore présente avec son dessin d'origine, que sa suppression est inacceptable ;
4. Considérant que la tente solaire illicite en saillie est supprimée ;
5. Considérant qu'au 1er étage, les châssis et la porte-fenêtre sont en bois et respectent le dessin original ;
6. Considérant qu'au 2ème étage, les deux portes-fenêtres ne disposent pas d'allège pleine, en dérogation au RCU ;
7. Considérant que les ferronneries prévues au niveau du sous-sol et du balcon du 1er étage ne respectent pas le modèle d'origine, ce qui nuit à l'esthétique de la façade avant ;
8. Considérant que la corniche est en bois et respecte le dessin d'origine (corniche en gorge) ;

CONCLUSION

1. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet ne peut être accepté ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE HUART HAMOIR 44

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/507=141/044

Objet / Betreft: dans un immeuble de 4 logements, mettre en conformité l'extension du logement du rez-de-chaussée au demi sous-sol, la réalisation de travaux structurels et d'un 2ème sous-sol et modifier en façade avant les menuiseries extérieures du rez-de-chaussée et du demi-sous-sol (à l'exclusion de la porte d'entrée)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de 4 logements :
 - 1) mettre en conformité :
 - l'extension du logement du rez-de-chaussée au demi sous-sol en dérogation aux art.4 des Titres II des Règlements Régional d'Urbanisme (RRU) et Communal d'Urbanisme (RCU) (hauteur sous plafond) et à l'art.10 du Titre II du RRU (éclairage naturel),
 - la réalisation de travaux structurels,
 - la réalisation d'un 2ème sous-sol,
 - modifier en façade avant les menuiseries extérieures du rez-de-chaussée et demi-sous-sol (à l'exclusion de la porte d'entrée) ;

PREAMBULE

1. Vu l'autorisation de bâtir du 19 juin 1914 visant à « construire deux maisons avec dépendances » ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 18 novembre 1948 visant à « surélever d'un étage » ;
3. Vu la déclaration de classe 3 visant à exploiter un dépôt de liquides inflammables, délivrée le 20 juin 2006 ;
4. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 27 juin 2024 (Réf. T.2024.0440/1), favorable conditionnel ;

5. Vu la situation régulière du bien à savoir : 4 logements répartis respectivement aux rez-de-chaussée, 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages, avec demi-sous-sol accessoire aux logements ;

LOGEMENT

1. Considérant que le logement du rez-de-chaussée est étendu dans le demi sous-sol via l'intégration d'un escalier indépendant en pièce centrale ;
2. Considérant que la configuration est peu commune, puisqu'une partie des pièces de « jour » se situent au rez-de-chaussée et l'autre au demi sous-sol ; que la salle à manger placée au sous-sol ne bénéficie pas de la hauteur sous plafond suffisante (2,30m) au lieu de 2,50m ;
3. Considérant également, que la salle à manger, située en pièce centrale est en déficit d'éclairage naturel puisque la superficie éclairante nécessaire au besoin de l'espace de séjour combiné (cuisine-salle à manger) est de 5,8 m² et que la fenêtre de la cuisine est de 4,9m² seulement ;
4. Considérant de plus que la baie entre la cuisine et la salle à manger est rétrécie, ce qui diminue davantage l'éclairage de la pièce centrale ; qu'il convient donc de maintenir la largeur de baie actuelle, sur toute sa hauteur et de proposer une porte vitrée entre la salle à manger et le bureau afin de garantir un meilleur éclairage naturel de cette pièce ;
5. Considérant en effet qu'une configuration « traditionnelle » de 3 pièces en enfilades ouvertes au rez-de-chaussée destinées aux pièces de « jour » aurait également permis une meilleure luminosité de la pièce centrale ;
6. Considérant que la cuisine, située également en demi-sous-sol, ne bénéficie pas non plus de la hauteur sous plafond minimum requise ;
7. Considérant que l'extension proposée améliore toutefois l'habitabilité de ce logement 1 chambre ; que celui-ci est qualitatif et que la dérogation portant sur la hauteur sous plafond est acceptable ;
8. Considérant que le bureau, situé en pièce avant du demi sous-sol ne peut être considéré comme une pièce « habitable » qu'il convient donc de le préciser sur les plans ;
9. Considérant qu'un 2^{ème} sous-sol a été réalisé sous le niveau mentionné, sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été accordé ; qu'il aurait été construit dans les années 1960-1970 et abrite les caves pour tous les logements de l'immeuble, dont le logement concerné par la présente demande ;

FACADE AVANT

1. Vu que le bien date d'avant 1932 et qu'il est par conséquent inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
2. Considérant que l'entièreté des menuiseries de la façade avant a été modifiée ; que la demande concerne cependant uniquement les menuiseries liées au logement duplex (objet de la demande) ;
3. Considérant que la demande exclut dès lors les menuiseries des étages supérieurs ainsi que la porte d'entrée commune ;
4. Considérant que les châssis actuellement en pvc (situation de fait) seront remplacés par des châssis en bois de ton brun foncé ;
5. Considérant que le plan de 1914 fait état d'une façade qui n'a, sans nul doute, jamais été mise en œuvre telle que dessinée ; que l'on peut cependant supposer que les divisions des châssis ont été réalisés tels que dessinés dans les plans puisque la commune dispose dans ses archives d'une photo des années 2000 montrant un châssis doté de division tripartite en demi sous-sol ;
6. Considérant que le permis de 1948 visant à surélever d'un étage l'immeuble, reprend une division des châssis des étages supérieurs en 4 avec imposte, semblable au châssis du rez-de-chaussée qui figurait déjà dans les plans de 1914 ; qu'il conviendrait donc de proposer un châssis en bois s'inspirant des divisions d'origine ;
7. Considérant que la porte et les châssis des étages supérieurs, non concernés par la présente demande ont été modifiés sans autorisation et devront être restitués dans leur état d'origine ;

ZONE DE COURS ET JARDIN

1. Considérant qu'une citerne d'eau pluviale est présente dans la zone de cour et jardin mais que son état est inconnu, qu'il serait dès lors pertinent d'investiguer son état et de la réhabiliter afin d'alimenter au moins un sanitaire ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑compléter le plan du bureau du demi-sous-sol par la mention « pièce non habitable »,

☑ne pas diminuer l'ouverture de baie entre la cuisine et la salle à manger et placer une baie vitrée entre la pièce avant et la salle à manger afin de garantir une meilleure luminosité de la pièce centrale du sous-sol,

☑proposer des châssis en bois (moulurés) s'inspirant des divisions et proportions d'origine (division tripartite au demi-sous-sol et divisés en 4 avec imposte et allège vitrée uniquement au niveau des ouvrants au rez-de-chaussée).

AVENUE GUSTAVE LATINIS 239

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/576=127/239

Objet / Betreft: dans un immeuble à usage mixte (un commerce et quatre logements), changer l'utilisation du commerce (débit de boissons) en commerce (agence de paris sportif) et modifier la vitrine

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble mixte (1 commerce et 4 logements) :
 - 1) changer l'utilisation du commerce (débit de boisson) en commerce (agence de paris sportif),
 - 2) modifier la vitrine ;

PREAMBULE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 17 mars 1931 visant à « construire une maison » ;
2. Vu le refus de permis d'urbanisme du 19 février 2002 suite à la demande visant à « percer plusieurs baies dans le mur mitoyen séparant le n°237 du n°239 en vue de regrouper les deux rez-de-chaussée commerciaux en un seul, destiné à recevoir un restaurant ; couvrir au rez-de-chaussée les deux cours existantes, d'une surface approximative de 75m², en vue d'y installer de nouveaux sanitaires (n°237) et d'étendre les cuisines (n°239) et fixer sur la façade au rez-de-chaussée de l'immeuble n°237 un décor en relief représentant un temple grec » ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 14 juin 2005 visant à « construire une lucarne en façade avant et arrière, modifier les châssis en façade avant et aménager un loft autonome sous combles » ;
4. Vu le permis du 1^{er} août 2006 visant à « couvrir totalement la cour » ;
5. Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) du 28 juin 2024 (Réf. T.1987.0949/16), favorable conditionnel ;

AFFECTATION

1. Vu l'arrêté du Gouvernement du 22 décembre 2010 fixant le nombre maximum d'établissements de jeux de hasard fixes et mobiles ;
2. Considérant que la demande déroge à l'art. 2 du Chapitre II de l'arrêté du Gouvernement du 22 décembre 2010 fixant le nombre maximum d'établissements de jeux de hasard fixes et mobiles, en ce qu'il existe à moins de 1000m (820 m) un autre établissement de ce type ;
3. Considérant que la nouvelle utilisation des lieux se situe dans un quartier résidentiel ; que ce type de commerce fait partie des utilisations commerciales qui apportent le plus de nuisances (en termes de salubrité, de sécurité, de niveaux de sonores, de passage voitures, ...) ;
4. Considérant que l'utilisation proposée n'est pas en adéquation avec l'affectation de logement des étages et du quartier, situé en en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

FACADE

1. Considérant que le projet vise à remplacer la vitrine actuelle (non licite) par une vitrine en bois légèrement différente de la vitrine d'origine de par le remplacement des allèges pleines par des allèges vitrées ;
2. Considérant que ces modifications ne portent pas préjudice à l'architecture du bien ;
3. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a donc lieu de, soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit introduire une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où elles ne sont pas conformes ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

ne pas changer l'utilisation commerciale en agence de paris sportifs ou tout autre commerce exploitant à titre principal des jeux de hasard.

CHAUSSÉE DE HAECHT 359

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/236=129/351-361

Objet / Betreft: Réaliser une fresque anamorphique sur le mur séparant la cour des sections secondaire de l'Athénée Royal Alfred Verwee de la chaussée de Haecht et sur le mur pignon du n° 359 chaussée de Haecht donnant dans la cour

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à réaliser une fresque anamorphique sur le mur séparant la cour des sections secondaire de l'Athénée Royal Alfred Verwee de la chaussée de Haecht et sur le mur pignon du n° 359 chaussée de Haecht donnant dans la cour ;
2. Considérant que le projet des interventions artistiques fait partie d'un projet plus global dans le cadre du Contrat de Quartier 'Durable Pogge' ; qu'en effet, ces installations artistiques s'étendent sur trois sites situés dans l'axe de la chaussée de Haecht, à savoir l'école Alfred Verwee (site des Griottes), l'école Alfred Verwee (site des Platanes) et, entre les deux, le dépôt de la STIB de la chaussée de Haecht ;
3. Considérant qu'il s'agit de réussir à lier les différents sites, de produire une continuité dans les façades des deux écoles et à travers le dépôt de la STIB par le même langage formel afin d'obtenir une cohérence sur les trois interventions ;
4. Considérant que l'ensemble du projet des interventions artistiques comporte 4 permis d'urbanisme :
 - 1) le premier concerne le dépôt STIB (Octroyé en mai 2023_Réf. 15/PFD/1862380) ;
 - 2) le deuxième permis d'urbanisme concernent les murs de l'Athénée Royal Alfred Verwee du site Griottes ;
 - 3) le troisième permis d'urbanisme concernent les murs de l'Athénée Royal Alfred Verwee du site Platanes ;
 - 4) ce quatrième permis concerne le dessin de l'anamorphose sur le mur pignon ainsi que le dessin du mur du site des Platanes ;
5. Considérant que la demande actuelle concerne le dessin de l'anamorphose sur le mur pignon et sur le mur séparant la cour arrière des sections secondaires de l'Athénée Royal Alfred Verwee (site Platanes) de la chaussée de Haecht ;
6. Considérant que le projet est le résultat des ateliers participatifs organisés dans le quartier ;
7. Considérant que l'objectif de la démarche artistique et de raconter le monde de demain à travers le regard des jeunes d'aujourd'hui ; que le thème du futur est le fil conducteur des interventions ; que ce thème se décline et se spécifie autour du quartier, du transport, de l'école, de l'habitat ;
8. Considérant que le personnage de la fresque est inspiré de Pogge, un personnage sympathique du folklore de Schaerbeek ;
9. Considérant que le personnage de Pogge prend ici les traits d'un écolier dessinant sur le mur son quartier tel qu'il l'imagine ; que Pogge est l'histoire d'un héros banal qui symbolise la bonhomie et la fraternité ; que le personnage est fort ancré dans le folklore Schaerbeekois, et en particulier dans le quartier Pogge ; que l'association des amis de Pogge lui rend d'ailleurs encore hommage à l'occasion du festival 'Alles es just' qui prend des airs de fête du voisinage ;
10. Considérant que le résultat de l'étude colorimétrique du patrimoine environnant réalisée dans le quartier est traduit en valeurs RAL ; que les couleurs ont été choisies pour la fresque dans cette gamme ;
11. Considérant que la demande s'inscrit dans un projet d'interventions artistiques dans le cadre du "Contrat de Quartier Durable Pogge" ;
12. Considérant que le projet participe à un travail d'embellissement du quartier ;
13. Considérant que le projet suivra les critères graphiques définis et exprimés par cette demande de permis d'urbanisme ;
14. Considérant, de ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

AVENUE VOLTAIRE 9

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/92=283/009

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant deux logements, mettre en conformité la modification des châssis au rez-de-chaussée en façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble comprenant 2 logements, mettre en conformité la modification des châssis au rez-de-chaussée en façade avant, en dérogation à l'art. 7 du Titre I du Règlement Communale d'Urbanisme (RCU) (éléments patrimoniaux en façade) ;

PRÉAMBULE

1. Vu l'autorisation du 11 décembre 1903 visant à « construire trois maisons » ;
2. Considérant que la présente demande ne porte que sur le remplacement des châssis en façade avant au niveau du rez-de-chaussée ;
3. Considérant néanmoins que des transformations (exclues de la présente demande) ont été réalisées au sein de l'immeuble sans permis d'urbanisme, notamment la pose de faux-plafond dans le logement du rez-de-chaussée et la construction d'une annexe sur l'entièreté de la zone de cours et jardin ;
4. Considérant dès lors que les modifications apportées au reste de la façade et au reste de l'immeuble, sans qu'un tel permis n'ait été délivré, devront faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme distincte ;

FAÇADE AVANT

1. Vu que le bien se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;
2. Considérant que, lors du dépôt de la présente demande, le bien était inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (bâtiment datant d'avant 1932) ;
3. Considérant que les châssis d'origine sont remplacés par des châssis en PVC imitation bois naturel, ce qui nuit à l'aspect esthétique du bâtiment ;
4. Considérant que la division des châssis proposée ne s'intègre pas au style de la façade, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de prévoir des châssis en bois, respectant les caractéristiques d'origine (division, double cade, ...) ;
5. Considérant de plus que le placement de faux plafond dans le logement du rez-de-chaussée masque une partie des baies visibles depuis l'espace public, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme en vigueur, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;
6. Considérant par ailleurs que le demandeur a déclaré que les volets utilisés pour la fermeture des baies au rez-de-chaussée sont bloqués au niveau des impostes, ce qui nuit à l'esthétique du bâtiment puisqu'une partie des châssis est masquée par les volets, que cela n'est pas acceptable et qu'il y a lieu d'y remédier ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE VERWÉE 19

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/14=277/019

Objet / Betreft: dans un immeuble comprenant un commerce, modifier la façade avant en supprimant une porte de garage pour créer une vitrine, effectuer des travaux structurels et mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un commerce (pompes funèbres) :
 - 1) modifier la façade avant en supprimant une porte de garage pour créer une vitrine,
 - 2) effectuer des travaux structurels,
 - 3) mettre en conformité les modifications apportées à la façade avant ;

HISTORIQUE :

1. Vu le permis de bâtir du 4 octobre 1973 visant à construire un dépôt pour stylos et articles de cadeaux ;
2. Vu le permis de bâtir du 8 septembre 1987 visant à percer une porte en façade rue Verwée et aménager une chambre funéraire (changement de destination) ;
3. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 22 décembre 2017 visant à, sur une parcelle comprenant un immeuble avec rez-de-chaussée et 1er étage commercial (pompes funèbres) et sur une parcelle comprenant un immeuble à appartements (2 logements), modifier les aménagements intérieurs et la façade avant du bâtiment commercial, modifier la façade au rez-de-chaussée de l'immeuble de rapport afin d'étendre le commerce en créant un accès carrossable en lieu et place d'un logement, couvrir la cour pour permettre de relier les deux bâtiments et réaliser des travaux structurels ;
4. Considérant que cette demande a obtenu un avis favorable du Collège des Bourgmestre et Echevins aux conditions suivantes :
 - a. végétaliser la nouvelle couverture de cour entre les immeubles rue Rubens et rue Verwée,
 - b. ne pas réaliser l'accès en lieu et place de la vitrine existante du n°116 et conserver cette vitrine,
 - c. ne pas condamner l'entrée cochère existante et ne pas supprimer le mur mitoyen entre les deux bâtiments,
 - d. réaliser l'entrée via la rue Verwée,

- e. proposer un traitement harmonieux des baies du rez-de-chaussée dans le respect des caractéristiques stylistiques et architecturales des immeubles concernés : alignement sur les baies existantes, suppression des matériaux non pérennes existants (planche de rive – rue Rubens, 116) ;
5. Considérant que le demandeur n'a pas introduit les plans modificatifs et que la demande de permis d'urbanisme a dès lors été refusée en date du 28 janvier 2020 ;

AMENAGEMENTS INTERIEURS :

1. Considérant que le garage donnant sur la rue Verwée est supprimé au profit d'un espace commercial (pompe funèbres), ce qui ne pose pas de problème particulier en ce que le dépôt existant est suffisamment grand pour accueillir les véhicules, et qu'un passage carrossable existe également côté rue Rubens ;
2. Considérant qu'un escalier est ajouté dans cet espace afin de relier le niveau du bureau et de la chapelle ardente, qui se trouvent plus haut de 1,60m ;
3. Considérant que les baies existantes en façade arrière (donnant sur la cour triangulaire) sont reliées et largement agrandies, ce qui facilite l'accès à la cour et amène plus de la lumière naturelle dans le bureau ;

FACADE :

1. Considérant que la façade rue Verwée est située dans le périmètre de protection de l'Hôtel Communal de Schaerbeek, classé comme monument en date du 22 septembre 1994 et qu'elle se trouve en zone restreinte du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les enseignes ;
2. Considérant que la porte de garage est transformée en vitrine, permettant l'entrée des clients et une bonne visibilité de l'espace commercial depuis l'espace public ;
3. Considérant que pour ce faire la baie est élargie pour créer un ensemble de deux baies séparées par un trumeau et reliées par une enseigne courant sur les linteaux ;
4. Considérant que les châssis sont en métal de teinte brun foncé pour s'accorder à la porte d'entrée existante située à gauche ;
5. Considérant que cette porte n'est pas licite en ce que d'après les plans de la situation de droit, celle-ci aurait dû être réalisée en chêne, en cohérence avec les châssis en bois des étages ;
6. Considérant cependant que ce type de façade peut s'accommoder de portes métalliques sans que cela ne pose de problème d'ordre esthétique ;
7. Considérant dès lors que l'ensemble des portes et vitrines proposé est acceptable ;

ENVIRONNEMENT :

1. Considérant que l'activité a fait l'objet d'une prolongation de permis d'environnement en 2018 pour l'exploitation d'un funérarium ; que les funérariums ne sont plus une activité classée ; qu'il y a lieu de vérifier auprès du service environnement de la commune de Schaerbeek que les installations techniques restantes (chambre froide, dépôt, etc.) ne sont pas des installations classées soumises à permis d'environnement ;

AVIS / ADVIES : Favorable (unanime)

PLACE PRINCESSE ELISABETH 20

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/238=141/001-007

Objet / Betreft: Changer l'affectation d'un bureau en commerce, créer un nouvel accès avec modification de châssis et réaménager 3 bureaux.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble comprenant un commerce, une activité productive et 34 logements, changer l'affectation d'un bureau en commerce, créer un nouvel accès avec modification de châssis et réaménager 3 bureaux ;

PREAMBULE :

1. Vu le permis de bâtir du 18 janvier 1963 visant à construire un immeuble à 7 étages, délivré à condition de supprimer le dernier étage ;
2. Vu le permis de bâtir du 6 mai 1964 visant à ajouter deux étages supplémentaires ;
3. Vu le permis d'urbanisme du 21 octobre 1997 visant à aménager un commerce ou des bureaux et dépôt, aménager un garage de 2 voitures, fermer l'aire de manœuvre existante par une nouvelle façade construite à l'alignement ;
4. Vu le permis d'urbanisme du 15 mars 2016 visant à changer d'affectation une partie du rez-de-chaussée d'activité productive vers bureau ;

5. Vu l'avis défavorable d'Access and Go du 11 juillet 2024 ;

AFFECTATION :

1. Considérant que le bureau situé en partie avant gauche du rez-de-chaussée est transformé en un commerce de 43m², ce qui est conforme aux prescriptions de la zone mixte du PRAS ;
2. Considérant que la note explicative n'indique pas le type de commerce prévu et que cela ne permet pas de prévoir les nuisances que cela pourrait induire, notamment en termes de livraisons ou d'horaires ;
3. Considérant de plus qu'il est impossible d'effectuer des livraisons en double file en cas d'absence de places de stationnement disponibles, en raison de l'étroitesse de la chaussée ;

AMENAGEMENT INTERIEUR :

1. Considérant que les bureaux sont réaménagés sans que cela ne pose de problème particulier, en ce que les accès aux autres étages sont maintenus ;
2. Considérant que le commerce, dont le local disposait d'un accès via les bureaux, se voit attribuer un nouvel accès direct depuis la rue ;

FACADE :

1. Considérant que le bien se situe en ZICHEE, dans la zone de protection de la gare de Schaerbeek, classée comme monument en date du 10 février 1994, et en bordure du site de l'ensemble formé par l'avenue Huart Hamoir, le square F. Riga, l'avenue et la place Princesse Elisabeth et l'avenue G. Rodenbach, classé en date du 22 septembre 1995 ;
2. Considérant qu'il y a lieu dès lors de traiter l'esthétique des façades avec rigueur afin de préserver l'important caractère patrimonial du site ;
3. Considérant que l'immeuble accuse un modernisme tardif typique des années 60, avec notamment des châssis en aluminium et un soubassement revêtu d'un parement de marbre blanc et gris ;
4. Considérant que le châssis est adapté pour permettre l'accès au local, en ce qu'une division supplémentaire est ajoutée dans la partie droite de celui-ci ;
5. Considérant que cela ne pose pas de problème esthétique particulier ;
6. Considérant toutefois que le profil du trottoir semble modifié puisque le seuil de la partie droite du châssis est plus haut que le niveau du trottoir dans la situation existante ;
7. Considérant qu'aucune mention de ceci n'est faite dans la note explicative, pas plus qu'une coupe n'est ajoutée afin de permettre de comprendre comment pourrait se faire l'accès, notamment pour des personnes à mobilité réduite ;
8. Considérant de plus que le local se situe en contrebas et que pour y accéder, il faut emprunter 4 marches ;
9. Considérant enfin que l'ouverture ne fait qu'1,95m de hauteur, ce qui ne permet pas un accès confortable et ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
10. Considérant, au vu de ce qui précède, que même si le bien se situe en zone mixte et que le commerce y est possible, les questions concernant son accessibilité et sa logistique ne sont pas réglées et qu'il y a lieu dès lors de refuser la demande telle que présentée.

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE ROGIER 237

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2022/1688=234/237-239

Objet / Betreft: sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et arrière (commerce et 2 logements), régulariser la modification architecturale de la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, sur une parcelle comprenant un bâtiment avant et arrière (commerce et 2 logements), régulariser la modification architecturale de la façade avant (élargissement de la baie d'entrée au commerce et revêtement de façade) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 octobre 1924 en vue de "transformations" ;
2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 30 septembre 1955 en vue de construire une annexe au 2ème étage de l'arrière-bâtiment ;
3. Vu le permis de bâtir du 22 octobre 1985 en vue de modifier la façade au rez-de-chaussée ;
4. Vu le refus de permis de bâtir du 29 novembre 1988 en vue de revêtir la façade aux étages de briquettes ;

5. Vu le permis de bâtir du 14 février 1989 en vue de restaurer la façade à rue aux étages ;
6. Vu le permis d'urbanisme du 28 août 2001 en vue de couvrir la cour reliant le bâtiment principal et l'arrière-bâtiment et installer un parking de 9 emplacements au sous-sol de l'arrière-bâtiment (ex-garage) ;
7. Vu le permis d'urbanisme du 23 septembre 2008 en vue de modifier la façade avant et réaliser des modifications structurelles ;
8. Vu le procès-verbal du 25 juillet 2022 portant sur la réalisation de travaux structurels (rampe parking), la modification de l'aspect architectural de la façade avant (élargissement baie du commerce, revêtement de façade, porte d'entrée du commerce) et le placement d'enseignes non conformes ;
9. Vu l'art. 192 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui fixe, lorsque le permis est délivré afin de faire cesser une des infractions visées à l'art. 300, le délai endéans lequel les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent être entamés ainsi que le délai endéans lequel ces travaux doivent être achevés ;
10. Considérant par conséquent qu'il y aura lieu d'entamer lesdits travaux endéans les 6 mois et de les achever au plus tard dans les 18 mois suivant la notification de la décision sur la présente demande de permis ;

FACADE AVANT

1. Considérant que l'objet de la demande ne concerne pas la porte d'entrée aux logements et que le maintien de cette porte en PVC en lieu et place de bois doit faire l'objet d'une demande de permis ultérieure ;
2. Considérant que le permis d'urbanisme du 23 septembre 2008 prévoyait une porte d'accès au commerce à 4 vantaux, dont deux fixes et deux à battants ; que cette porte a été remplacée par un modèle à quatre vantaux de mêmes tailles et s'ouvrant de manière automatique par coulissement ;
3. Considérant que la modification porte sur la légère augmentation de la largeur de la baie et sur le changement du matériau des châssis de bois vers aluminium de ton bleu ; que cette transformation ne porte pas préjudice à l'esthétique de la façade ;
4. Considérant cependant qu'en partie supérieure de la porte un caisson à volet est placé et que celui-ci nuit à l'esthétique de la façade ;
5. Considérant que le revêtement de la façade au niveau du rez-de-chaussée est modifié pour être habillé de panneaux alu de ton jaune, en lieu et place d'un enduit jaune ocre et que cette proposition n'est pas esthétiquement qualitative ;
6. Considérant que la demande est lacunaire en ce qui concerne les enseignes à placer et qu'il y a lieu de soit les installer en conformité avec les prescriptions des règlements d'urbanisme en vigueur, soit de rentrer une demande de permis d'urbanisme distincte dans le cas où celles-ci ne sont pas conformes ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☒supprimer les panneaux en aluminium de teinte jaune et revenir à un enduit s'harmonisant avec la composition de façade,

☒supprimer le caisson à volet en partie supérieure de la porte d'accès du commerce,

☒entamer les travaux destinés à la cessation des infractions urbanistiques endéans les 6 mois et les achever au plus tard dans les 18 mois suivant la notification de la décision.

PLACE DE JAMBLINNE DE MEUX 13A

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/325=064/013B

Objet / Betreft: dans un bâtiment à usage mixte (équipement d'intérêt collectif et 16 logements), remplacer une passerelle par un terrasse

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een gebouw met een gemengd gebruik (1 uitrusting van collectief belang en 16 woningen), het vervangen van een loopbrug door een klein terras;

HISTORIEK

1. Gelet op de bouwvergunning van 21 maart 1958 en verlengd op 28 april 1961 voor "de inrichting van de zolderverdieping, kant van de voorgevel en een lift"; dat deze vergunning gedeeltelijk vervallen is voor een deel van de dakkapellen (gebouwen 3 en 4);
2. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 6 juni 2017 voor "de wijziging van de bestemming van een deel van een collectieve woning (voormalig internaat en aangrenzende kapel) naar 16 woningen, het uitvoeren van volumeaanpassingen aan het dak, het aanleggen van terrassen aan de achtergevel en de bouw van een ondergrondse parkeergarage van 24 parkeerplaatsen nabij de site Linthoutstraat, 20" (gebouwen 2 en 3);

3. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 7 januari 2020 voor "de velling van twee bomen (een gewone esdoorn en een iep" (gebouw 3);
4. Gelet op het proces-verbaal van 16 september 2020 voor de inrichting van de woning M3 die niet conform is met de GSV, Titel 2, art. 10, de inrichting van de woning C1 die niet conform is met de GSV, Titel II, art. 10 en de leuning (woningen M1, M2, M4, M6 en C4) van de passerelle die niet conform zijn aan de stedenbouwkundige vergunning van 6 juni 2017;
5. Gelet op de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van 19 februari 2021 voor "in een gebouw met een gemengd gebruik (een uitrusting van collectief belang en 16 woningen), regulariseren van de wijziging aan het dakvolume, de nieuwe binneninrichting en de esthetische wijzigingen aan de achtergevel " (wijziging van de vergunning van 6 juni 2017);
6. Gelet op de milieuvergunning van klasse 2 afgeleverd op 26 september 2017 voor een periode van 15 jaar voor "de uitbating van een overdekte parking met 24 plaatsen";
7. Gelet dat het gebouw regelmatig bestemd is voor een uitrusting van collectief belang en huisvesting en 16 woningen in het bijzonder;
8. Gelet op het advies van de KCML uitgebracht in zitting van 5 juni 2024;

DULPLEXWONING

1. Overwegende dat de aanvraag alleen de duplexwoning M2 (kelderverdieping/gelijklvloers) betreft;
2. Overwegende dat de aanvraag de vervanging van een passerelle door een klein terras beoogt;
3. Overwegende dat het terras op het gelijkvloers het comfort van die woning verbetert;
4. Overwegende het feit dat dit terras meer impact heeft dan de loopbrug en dat zij de bewoonbaarheid van de slaapkamer in de kelderverdieping ernstig in het gedrang brengt;
5. Overwegende dat de slaapkamer afwijkt op art. 10 van de stedenbouwkundige verordeningen en dat deze afwijkingen te belangrijk zijn;
6. Overwegende dat om die redenen, dit terras niet wenselijk is;
7. Overwegende tenslotte dat de plannen niet overeenstemmen met de beschrijvende nota met betrekking tot de toegang tot het tuintje (behouden of niet behouden?);

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

RUE DE LA MARNE 3

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/344=184/003

Objet / Betreft: dans une maison unifamiliale, supprimer le garage, revoir l'aménagement de cette maison et modifier la façade avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans une maison unifamiliale :
 - 1) supprimer le garage,
 - 2) revoir l'aménagement de cette maison,
 - 3) modifier la façade avant (nouveaux châssis et nouvelle porte d'entrée, nouvelle allège pleine) ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 15 septembre 1949 en vue de "construire une maison à 2 étages" ;
2. Vu le permis de bâtir du 7 avril 1966 visant à "transformer le rez-de-chaussée en emplacement pour voiture" ;
3. Vu la situation régulière de ce bien à savoir une maison unifamiliale ;

PREAMBULE

1. Considérant que la présente demande ne porte que sur le rez-de-chaussée de cette maison et la façade avant ;

LOGEMENT

1. Considérant qu'il s'agit d'une toute petite maison unifamiliale (surface brute de 66,26m²) ;
2. Considérant que la suppression du garage permet l'aménagement d'un salon et de libérer de la place dans la pièce salle-à-manger/cuisine, ce qui améliore les qualités d'habitabilité de cette maison ;

FACADE AVANT

1. Considérant que la façade au niveau du rez-de-chaussée est revue en fonction du nouvel aménagement intérieur (séjour en façade avant) ;
2. Considérant que toutes les menuiseries extérieures (porte d'entrée et châssis) sont remplacées et qu'elles sont en

- bois avec des doubles cadres ;
3. Considérant que la nouvelle division des châssis et le dessin de la nouvelle porte ne nuisent pas à l'esthétique de la façade ;
 4. Considérant qu'il en va de même pour les matériaux choisis pour la réalisation de l'allège en dur pour autant que les nouvelles briques auront les mêmes dimensions et le même aspect (couleur et porosité) que la brique d'origine;
 5. Considérant qu'une grille de ventilation est prévue au niveau du rez-de-chaussée et qu'il s'agit d'une grille non-visible depuis l'espace public ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

-prévoir des châssis en bois de ton blanc ou naturel et compléter la légende des matériaux en conséquence ;

BOULEVARD LAMBERMONT 93

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/19=164/093

Objet / Betreft: dans un immeuble (R+4) de 4 logements, mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 4 à 5 unités), démolir 1 lucarne et construire 4 lucarnes en toiture avant

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble (R+4) de 4 logements,
 - 1) mettre en conformité l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 4 à 5 unités) en dérogation à l'art. 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (local vélo et poussettes) et à l'art. 13 du Titre II du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (local vélo et poussettes),
 - 2) démolir 1 lucarne et construire 4 lucarnes en toiture avant en dérogation à l'art. 12 du Titre I du RCU (composition de la façade et de la toiture) ;

HISTORIQUE

1. Vu l'autorisation d'acte de bâtir du 30 avril 1952 visant à « transformer la façade principale et l'intérieur » ;
2. Vu la demande initiale de permis d'urbanisme introduite le 24 janvier 2023 visant à « dans un immeuble (R+4) de 4 logements, mettre en conformité la construction d'une lucarne en toiture avant (côté avenue Eugène Demolder) avec l'ajout d'un logement dans les combles (passer de 4 à 5 unités) et construire 4 lucarnes en toiture avant » ;
3. Vu l'avis défavorable de la commission de concertation du 7 septembre 2023 ;
4. Vu la demande de plans modifiés d'initiative en date du 20 septembre 2023 en application de l'art. 126/1 du CoBAT visant à modifier l'objet du permis d'urbanisme en cours ;
5. Vu la réception du projet modifié le 16 février 2024 ;
6. Vu la confirmation de la situation régulière du bien, à savoir un immeuble (R+4) de 4 logements avec au sous-sol des locaux accessoires aux logements, des locaux accessoires (garage) au rez-de-chaussée, 4 logements aux étages (1 par étage) et des locaux accessoires dans les combles ;

PREAMBULE

1. Considérant que le projet vise à ajouter un logement (studio) d'une superficie totale de +/- 47m² dans les combles ;
2. Considérant que l'aménagement du logement est modifié afin que celui-ci s'apparente davantage à un studio plutôt qu'un appartement de 1 chambre ;

LUCARNES

1. Considérant qu'une lucarne en toiture avant (côté avenue Eugène Demolder), dont la construction semble dater d'avant 1977 d'après les orthoplans, est démolie ;
2. Considérant que le projet vise à construire 4 lucarnes en toiture avant ; que ces lucarnes sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur en ce qu'elles rentrent dans les gabarits autorisables et qu'elles s'alignent avec les travées des façades de l'immeuble ;
3. Considérant toutefois que le recouvrement d'enduit cimenté de ton beige et le placement de châssis en PVC de ton blanc déprécient l'esthétique de l'immeuble et dérogent à la réglementation urbanistique en vigueur ; que dès lors la dérogation n'est pas justifiable ;

HABITABILITE

1. Considérant que la construction des lucarnes permet d'obtenir une hauteur sous plafond et un éclairage qui sont conformes à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant que le logement est réaménagé avec la démolition de cloison légère dans la partie centrale, ce qui

permet d'ouvrir l'espace ; que cela correspond davantage à la configuration d'un studio et respecte ainsi les normes de superficie de la réglementation urbanistique en vigueur ;

3. Considérant toutefois que les logements autonomes dans les combles sont susceptibles d'être inconfortable lors des fortes chaleurs estivales ; que par ailleurs, le logement ne dispose pas d'espace extérieur, ce qui est regrettable ;

COMMUNS

1. Considérant que le projet vise à ajouter un local vélo d'une superficie de +/- 11m² au sous-sol ; que l'accès à celui-ci depuis la rue reste peu aisé, ce qui déroge à la réglementation urbanistique en vigueur ;
2. Considérant qu'une partie des espaces affectés aux caves est transformée en local poubelle et en espace d'entretien ;
3. Considérant que chaque logement dispose d'une cave privative ;
4. Considérant que le local compteurs est situé au sous-sol sous la cage d'escalier et reste accessible à l'ensemble des habitants ;

FACADE AVANT

1. Considérant que la façade avant ne fait pas partie de l'objet de la demande ; que toutefois celle-ci comporte des modifications qui sont en infraction, à savoir les modifications de matériaux qui s'éloignent de la situation d'origine (PU de 1952), le remplacement de la porte d'entrée et des châssis en bois par des châssis en PVC ;
2. Considérant qu'il y a lieu d'introduire une demande de permis afin de régulariser la façade dans son ensemble ;

CONCLUSION

1. Considérant que le projet modifié propose des conditions d'habitabilité plus favorable pour le nouveau logement ; que toutefois celui-ci densifie toujours l'immeuble sans proposer un local vélo dont l'accès est aisé depuis la rue ;
2. Considérant par ailleurs que les logements autonomes dans les combles ne garantissent pas de confort thermique lors des périodes de fortes chaleurs, ce qui les rend inhabitables une partie de l'année ;
3. Considérant dès lors que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ; qu'il y a lieu de maintenir ces locaux comme accessoires aux logements ;

AVIS / ADVIES : Défavorable (unanime)

AVENUE PAUL DESCHANEL 9

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2024/136=208/009

Objet / Betreft: dans un immeuble à appartements, mettre en conformité les modifications apportées à l'aspect architectural de la façade avant (châssis, balustrade, screens...) et de la façade arrière (panneaux brise-soleil non-réalisés)

Enquête publique / Openbaar onderzoek: >

Réactions / Reacties: 0

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

1. Overwegende dat de aanvraag beoogt, in een appartementsgebouw, de aanpassingen aan het architecturale uitzicht van de voorgevel (raamkozijnen, balustrades, zonneweringen, enz.) en de achtergevel (niet-geplaatste zonneweringen) in overeenstemming te brengen;
2. Gelet op de bouwvergunning van 29/05/1964 voor de bouw van een appartementsgebouw van 8 verdiepingen;
3. Gelet op de bouwvergunning van 26/06/1964 voor de wijziging van het kelderniveau;
4. Gelet op de bouwvergunning van 17/09/1964 voor de toevoeging van een negende verdieping;
5. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 26/07/1994 voor de plaatsing van een gevelbekleding (metalen platen) bovenaan de zijgevel;
6. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 27/10/2009 voor de wijziging van het architecturale uitzicht van de achtergevel;
7. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 27/03/2012 voor de wijziging van het architecturale uitzicht van de gevel (wijzigen van de onderverdeling van de ramen op de negende verdieping en plaatsen van isolatie en pleisterwerk);
8. Gelet op de stedenbouwkundige vergunning van 17/09/2019 (2018/311) voor de wijziging van het architecturale uitzicht (balustrades, isolatie, ...)";
9. Gelet op het advies van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (KCML) van 28 juni 2024:

VOORGEVEL:

1. Overwegende dat de glazen balustrade op de bovenste verdieping van het gebouw iets lager is gemaakt dan de

hoogte vergund bij de stedenbouwkundige vergunning van 17/09/2019, maar dat deze wijziging gering is en geen impact op de esthetiek van het gebouw heeft;

2. Overwegende dat de hoogte van de borstweringen van de terrassen op alle verdiepingen uiteindelijk niet werd verhoogd en dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen noemenswaardige impact heeft;
3. Overwegende dat de oorspronkelijke ramen op de 2^{de} en de 6^{de} verdieping nog steeds aanwezig zijn, waardoor er een discrepantie ontstaat met de nieuw geplaatste ramen die in de laatste stedenbouwkundige vergunning zijn toegekend;
4. Overwegende dat de ramen op deze twee verdiepingen op dezelfde manier vervangen dienen te worden om de eenheid in de behandeling van de voorgevel te garanderen;
5. Overwegende dat er aan bepaalde gevelopeningen van het gebouw buitenkisten voor zonneweringen werden geplaatst, maar dat hun nut voor deze gevel, die veel zonlicht krijgt, gerechtvaardigd is en de problemen van oververhitting in het gebouw verbeteren;
6. Overwegende dat deze buitenkisten onopvallend zijn en opgaan in de kleur van de ramen, maar dat het verschil in behandeling tussen de ramen met of zonder zonnewering afbreuk doet aan de harmonie van de voorgevel;
7. Overwegende daarom dat het aangewezen is om zonneweringen te plaatsen op alle gevelopeningen op hetzelfde niveau;

ZIJGEVEL:

1. Overwegende dat de kleur van de gevelbepleistering aanvaardbaar is;

ACHTERGEVEL:

1. Overwegende dat op de achtergevel de verticale of schuifzonneweringen vergund bij de stedenbouwkundige vergunning van 17/09/2019 niet geplaatst werden, maar dat deze wijzigingen geen afbreuk aan het esthetisch uitzicht van deze achtergevel doen;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions (unanime)

☑aan de voorgevel, plaatsen van zonneweringen op alle gevelopeningen op hetzelfde niveau,

☑vervangen van de ramen op de 2de en de 6de verdieping in overeenstemming met de ramen op de andere verdiepingen.